

Обозначение	Наименование	Примечание
	Обложка	
	Титульный лист	
	Содержание проекта	1
51/18-ПЗУ.С	Содержание раздела	2
51/18-ПЗУ.ПЗ	Общая часть	4
	1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	4
	2. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	7
	3. Обоснование планировочной организации земельного участка	7
	4. Техничко-экономические показатели земельного участка строительства	9
	5. Инженерная подготовка территории	10
	6. Организация рельефа вертикальной планировкой	11
	7. Описание решений по благоустройству территории	11
	8. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	14
	Графическая часть	

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

1		Зам.			03.21
Изм.	Колуч	Лист	№Лок	Подп.	Дата
Разраб.	Казакова				08.19
Проверил	Болгарова				08.19
Гл. инж.					
Н.контр.	Хрущева				08.19
ГИП	Болгарова				08.19

51/18-ПЗУ.С			
Содержание	Стадия	Лист	Листов
	П	1	2
	ООО «Оргтехстром» г. Хабаровск		

Обозначение	Наименование	Примечание
51/18-ПЗУ	Лист 1.Опорный план. М 1:500	15
	Лист 2. Схема планировочной организации земельного участка. М1:500	16
	Лист 3. Разбивочный план. М 1:500	17
	Лист 4. План организации рельефа. М1:500	18
	Лист 5. План благоустройства, озеленения и покрытий. М1:500	19
	Лист 6. Сводный план инженерных сетей. М1:500	20

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			51/18-ПЗУ.С						2
Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата				

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Исходными данными для разработки схемы планировочной организации земельного участка для объекта «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями на первом этаже и подземной автостоянкой в Железнодорожном районе г. Хабаровска, ул. Заозерная, 36» послужили:

- данные, полученные от заказчика;
- материалы инженерно-геологических изысканий;
- топографическая съемка, выполненная в масштабе 1:500;
- действующие нормативные документы по планировочной организации земельного участка.

Проект выполнен в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»; СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; СП 34.13330.2012 «СНиП 2.05.02-85* «Автомобильные дороги»; СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»; СП 113.13330.2016 «СНиП 21-02-99* «Стоянки автомобилей»; СП 59.13330.2016 «СНиП 35-01-200 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»; СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»; СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»; Федеральным законом Российской Федерации от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

1 ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Многоквартирный жилой дом проектируется на земельном участке с кадастровым номером 27:23:0040827:404 площадью **1308 м²**. Местонахождение земельного участка: ул. Заозерная, 36, Железнодорожный район, г. Хабаровск, Хабаровский край.

В соответствии с градостроительным планом №RU27301000-240320210390 земельный участок проектирования относится к территориальной зоне **Ц-2-1**, территориальной зоне центра обслуживания и коммерческой активности районного уровня. Многоквартирный жилой дом относится к основным видам разрешенного использования.

Согласовано										
Взам. инв. №										
Подпись и дата										
Инв. № подл.	1		Зам.				51/18 - ПЗУ.ПЗ			
	Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата				
	Разраб.		Казакова			08.19	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
	Проверил		Болгарова			08.19		П	1	11
	Гл. инж.							ООО «Оргтехстром» г. Хабаровск		
	Н.контр.		Хрущева			08.19				
ГИП		Болгарова			08.19					

Земельный участок проектирования расположен на территории, свободной от застройки.

Юго-западная граница земельного участка проектирования проходит вдоль красной линии ул. Заозерной, юго-восточная – вдоль красной линии ул. Железнодорожной. Через ул. Заозерную и ул. Железнодорожную от описываемого земельного участка располагаются территории индивидуальных жилых домов. Северо-восточнее участка проектирования также находятся территории многоквартирных жилых домов, юго-западнее – территория трехэтажного многоквартирного жилого дома. Въезд в подземную автостоянку проектируемого здания осуществляется с проезжей части ул. Железнодорожной.

Для размещения площадок функционального назначения, а также автопарковки на 12 маш.-мест и КТПН в проекте на основании договора аренды используется земельный участок площадью 1001 м² с кадастровым номером 27:23:0040938:8. Местонахождение земельного участка: г. Хабаровск, Железнодорожный район, ул. Заозерная, 17.

При проектировании многоквартирного жилого дома учтены ограничения по условиям размещения земельного участка в зоне с особыми условиями, существующая и перспективная застройка прилегающих территорий, а также охранные зоны инженерных сетей.

Рельеф участка проектирования спокойный, абсолютные отметки понижаются с юго-запада на северо-восток от 79,50 м до 77,0 м. В северо-восточной и юго-западной части участка уклон поверхности порядка 2,5%, в центральной части – от 6% до 18%.

В геоморфологическом отношении площадка расположена в пределах нижнечетвертичной озёрной равнины, на склоне северо-восточной экспозиции.

В структурном отношении Хабаровский район располагается в пределах Средне-Амурской межгорной впадины, в пределах Хабаровско-Петропавловского горста. Неотектонических явлений не отмечено. В геологическом строении территории Хабаровского района принимают участие разнообразный комплекс осадочных и изверженных пород, сформировавшихся в широком диапазоне времени – от каменноугольного периода до современной эпохи.

Активная геологическая жизнь, которую прожил район в течение длительного времени, наложила отпечаток на облик пород. Наиболее древние палеозойские породы каменноугольной и пермской систем метаморфизованы и рассланцеваны. Здесь широко развиты разнообразные глинистые, глинисто-алевролитовые, глинисто-кремнистые, хлоритово-глинистые, филитовидные и другие сланцы.

В результате анализа инженерно-геологических карт и по результатам бурения скважин и лабораторных исследований грунтов, в геолого-литологическом строении площадки до изученной глубины 15 м принимают участие:

- современные техногенные отложения - техногенные грунты (tQIV);
- нижнечетвертичные озёрные отложения (IQI).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							51/18 - ПЗУ.ПЗ	Лист
										2
			Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата		

Техногенные грунты встреченные на площадке, представлены маломощной толщей суглинков полутвёрдых, тугопластичных со строительным мусором, щебнем, дресвой, гравием до 10-15%. Общая мощность техногенных грунтов составляет 0.2-1.3 м.

Нижнечетвертичные озёрные отложения, вскрытые под техногенным грунтом, представлены суглинками лёгкими, тяжёлыми твёрдой, полутвёрдой, тугопластичной консистенции. Вскрытая мощность нижнечетвертичных озёрных отложений составляет 13.7-14.8 м.

Техногенные отложения (tQIV).

Слой 1. Техногенный грунт: суглинок лёгкий с включениями. Грунт представлен суглинками тугопластичными, полутвёрдыми со строительным мусором, гравием, щебнем, дресвой до 10-15%, во время проходки скважин мёрзлый, маловлажный. В зоне сезонного промерзания грунты слоя среднепучинистые. Категория грунтов по сейсмическим свойствам II.

Озёрные отложения (IQI).

ИГЭ-2. Суглинок лёгкий твёрдый; в один слой объединены суглинки лёгкие, тяжёлые твёрдые, полутвёрдые, близкие по значениям показателей физико-механических свойств грунтов. Грунты слоя серо-коричневые, коричневые, слоистой, комковато-слоистой, комковатой текстуры. В зоне сезонного промерзания грунты слоя среднепучинистые со степенью 3.6%. Категория грунтов по сейсмическим свойствам II.

ИГЭ-3. Суглинок лёгкий полутвёрдый; в один слой объединены суглинки лёгкие полутвёрдые, тугопластичные, близкие по значениям показателей физико-механических свойств грунтов.

Грунты слоя серо-коричневые, серые, коричневые, слоистой, комковато-слоистой, слоистой текстуры. В зоне сезонного промерзания грунты слоя среднепучинистые со степенью 4.3%. Категория грунтов по сейсмическим свойствам II.

Гидрогеологические условия участка характеризуются наличием временного водоносного горизонта «верховодки», вскрытым отдельными скважинами на глубине 11.5-13.5 м (абсолютные отметки 65.2-65.4 м). Питание подземных вод этого типа происходит за счёт инфильтрации атмосферных осадков, утечек из водонесущих сетей, а также за счёт подтока с участков с более высокими гипсометрическими отметками. Режим верховодки непостоянный, колебания уровня зависят от инфильтрации и испарения осадков и стихийного притока техногенных вод в случае утечек из коммуникаций. В весенне-летний период, при оттаивании сезонно-мерзлого слоя и после выпадения обильных дождевых осадков, за счёт их инфильтрации, возможно повсеместное проявление незначительной верховодки в техногенных, глинистых грунтах по структурным трещинам до глубины 2-3 метров.

Климатические условия площадки проектирования характеризуются следующими данными:

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							51/18 - ПЗУ.ПЗ	Лист
			Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата		3

- климатический район строительства – IV, согласно СП 131.13330.2012 «СНиП 23-01-99* «Строительная климатология»;
- расчетная температура наружного воздуха (наиболее холодной пятидневки) составляет минус 29°С по СП 131.13330.2012 «СНиП 23-01-99* «Строительная климатология»;
- расчетная масса снегового покрова для II района – 120 кг/м² по СП 20.13330.2011 «СНиП 2.01.07-85* «Нагрузки и воздействия»;
- скоростной напор ветра для III района – 38 кг/м² по СП 20.13330.2011 «СНиП 2.01.07-85* «Нагрузки и воздействия»;
- преобладающее направление ветра юго-западное;
- нормативная глубина промерзания под оголенной поверхностью – 268 см, под снегом – 198 см.

2 ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2. 1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» организация санитарно-защитной зоны (СЗЗ) по факторам химического и физического воздействия не требуется.

3 ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ И ТЕХНИЧЕСКИМ РЕГЛАМЕНТАМИ ЛИБО ДОКУМЕНТАМИ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЕСЛИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГЛАМЕНТА ИЛИ В ОТНОШЕНИИ НЕГО НЕ УСТАНОВЛИВАЕТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ)

Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографическом плане, выполненном в масштабе 1:500.

Планировочные решения по земельному участку строительства определены следующими факторами:

- границами территории, отведенной для строительства;
- особенностями площадки строительства (местоположение подъездов к участку, естественные уклоны рельефа, местоположение существующих коммуникаций);
- существующей застройкой смежных земельных участков;
- технологическими особенностями объекта строительства;
- составом проектных сооружений.

Размещение зданий и сооружений, проектируемых под строительство, выполнено в соответствии с функциональным назначением, технологической

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.					51/18 - ПЗУ.ПЗ	Лист
			Изм.	Колуч.	Лист	№Док		Подп.

взаимосвязью, с соблюдением противопожарных требований, из условия оптимального использования территории.

Планировочная организация земельного участка разработана на основании задания на проектирование и согласованных с заказчиком предпроектных решений.

Проектируемое здание – прямоугольное в плане с размерами основного объема в осях «1-5»/«А-Г» - 17,06 х 29,00 м. За отметку 0.000 принята отметка пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке 79,90 м. Высота этажа на отм. -3,400 составляет 3,40 м; первого этажа на отм.0,000 – 3,60 м; со второго по восьмой этаж (включительно) – 3,0 м; девятого этажа – 3,30 м; технического этажа – 3,00 м до низа плиты покрытия. Здание жилого дома состоит из одной 10-ти этажной секции, с количеством этажей – 11, в т.ч. один подвальный этаж – автостоянка.

На земельном участке предусмотрено размещение многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой на 17 маш.-мест, тротуаров и газонов. В границы благоустройства (границы проектирования) входят участок проезжей части ул. Заозерной и участок проезжей части ул. Железнодорожной с автопарковкой на 13 маш.-мест к проектируемому дому. Площадь участка в границах благоустройства – **2408 м2**.

Устройство ограждения территории проектом не предусмотрено.

На дополнительном, арендуемом, земельном участке проектом предусмотрено размещение детской игровой площадки площадью 80 м2, спортивной площадки площадью 104 м2, хозяйственной площадки площадью 16 м2, площадки отдыха площадью 16 м2, автопарковки на 12 маш.-мест и КТПН. В границы благоустройства дополнительной территории (в границы проектирования) входит участок проезжей части ул. Железнодорожной. Площадь участка в границах благоустройства дополнительной территории – **1216 м2**.

Устройство ограждения территории проектом не предусмотрено.

В качестве противопожарного проезда используется проезжая часть ул. Железнодорожной. Проект предусматривает расширение проезжей части улицы и устройство асфальтобетонного покрытия. Параметры пожарного проезда и его конструкция соответствуют нормам СП 42.13330.2011; СП 34.13330.2012 и СП 4.13130.2013.

Движение автотранспорта по противопожарному проезду предусмотрено двустороннее, поперечный профиль покрытия проезда односкатный.

Проектируемый объект оборудуется отдельными системами хозяйственно-питьевого и противопожарного водопроводов. Хозяйственно-питьевой водопровод предусматривает подачу холодной воды к санитарно-техническим приборам, а противопожарный – к пожарным кранам. Подключение водопроводной сети производится от существующего трубопровода диаметром 110 мм вдоль ул. Железнодорожной. В месте врезки устанавливается колодец из сборных железобетонных изделий. Водопроводную сеть выполнить из труб ВЧШГ. Пересечение с коммуникациями выполнить в стальных футлярах.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

									51/18 - ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата					5

Запроектирован вынос участка сети, попадающего под проектируемое здание. Подключение производится в соответствии с приложением к договору о подключении № 396-В/571 от 28.05.2018 МУПг. Хабаровска «Водоканал».

Проектируемый объект оборудуется системой хозяйственно-бытовой канализации, которая предусматривает отвод стоков от санитарно-технических приборов. Хозяйственно-бытовые стоки самотечной сетью отводятся в проектируемую сеть вдоль ул. Железнодорожной с дальнейшим выходом в канализационный коллектор диаметром 300 мм по ул. Сигнальной. В месте врезки устанавливается колодец из сборных железобетонных изделий. Канализационную сеть выполнить из труб ВЧШГ. Пересечение с коммуникациями выполнить в стальных футлярах.

Проектируемый объект оборудуется системой ливневой канализации, которая предусматривает отвод стоков с кровли здания. В связи с отсутствием рядом с проектируемым зданием существующих сетей ливневой канализации дождевые стоки с кровли самотечной сетью отводятся в водоотводный лоток, перекрытый решеткой, далее по кюветам в городскую сеть ливневой канализации.

Наружное освещение прилегающей территории в проекте выполняется установкой на фасадах светодиодных светильников.

Электроснабжение от проектируемой КТПН выполняется кабелем 0,4 кВ. Подключение КТПН по ТУ выполняет сетедержатель.

Прокладка тепловой сети проектом не предусматривается.

4 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Технико-экономические показатели земельного участка представлены таблицей 4.1

Таблица 4.1 - Технико-экономические показатели земельного участка

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество	
			А*	Б*
1	Площадь земельного участка	м ²	1308	-
2	Количество зданий и сооружений в застройке в условных границах: - капитальных (многоквартирный жилой дом); - некапитальных (КНС ливневых стоков)	шт	1	-
		шт	1	-
3	Площадь застройки земельного участка	м ²	592,3	-
4	Процент застройки земельного участка	%	45,3	-
5	Общая площадь благоустраиваемой территории	м ²	2408	
6	Площадь в границах благоустройства	м ²	1308	1100

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата	51/18 - ПЗУ.ПЗ	Лист
							6

7	Площадь дорожного покрытия	м ²	86	918
8	Площадь тротуаров	м ²	107	134
9	Площадь отмостки	м ²	54	-
10	Площадь озеленения	м ²	468,7	48

Технико-экономические показатели дополнительного земельного участка представлены таблицей 4.2

Таблица 4.2 - Технико-экономические показатели дополнительного земельного участка

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество	
			А*	Б*
1	Площадь земельного участка	м ²	1001	-
2	Количество зданий и сооружений в застройке в условных границах: - капитальных; - некапитальных (КТПН)	шт	-	-
		шт	1	-
3	Площадь застройки земельного участка	м ²	20	-
4	Процент застройки земельного участка	%	2	-
5	Общая площадь благоустраиваемой территории	м ²	1216	
6	Площадь в границах благоустройства	м ²	1001	215
7	Площадь дорожного покрытия	м ²	361	215
8	Площадь тротуаров	м ²	45	-
9	Площадь площадок функционального назначения	м ²	216	-
10	Площадь озеленения	м ²	50	-
11	Площадь не затрагиваемой территории	м ²	309	-

А* - показатель в границах земельного участка.

Б* - показатель вне границ земельного участка.

5 ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОТ ПОСЛЕДСТВИЙ ОПАСНЫХ ГЕОЛОГИЧЕСКИХ ПРОЦЕССОВ, ПАВОДКОВЫХ И ГРУНТОВЫХ ВОД

Инженерная подготовка объекта к ведению основных работ по благоустройству и озеленению территории — это комплекс мероприятий, направленных на организацию рельефа территории и поверхностного стока, осушение или обводнение (по необходимости), прокладку подземных коммуникаций, очистку территории, сохранение существующих ценных зеленых насаждений и почвенного покрова.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			51/18 - ПЗУ.ПЗ						7
			Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата	

Перед началом производства земляных работ выполняется комплекс подготовительных работ:

- вынос элементов площадки в натуру;
- снос зеленых насаждений;
- устройство временного водоотвода от площадки строительства;
- планировочные работы;
- устройство поверхностного водоотвода.

При обнаружении на площадке проектирования природно-растительного грунта его необходимо срезать до начала работ по планировке территории и складировать на стройплощадке. Впоследствии, на этапе благоустройства территории, природно-растительный грунт использовать для устройства газонов.

Грунты, пронизанные корневой системой растений, необходимо выбрать из-под фундаментов.

Вертикальную планировку выполнить с отведением поверхностных вод на период строительства и эксплуатации.

При использовании грунтов в качестве естественных оснований применять методы строительных работ, не допускающие ухудшения свойств грунтов и качества подготовленного основания вследствие неорганизованного замачивания, размыва грунтовыми и поверхностными водами, повреждения механизмами и транспортными средствами, выветривания, промерзания и применения открытого водоотлива.

С целью предотвращения попадания ливневых вод в подземную автостоянку проектируемого здания проектом предусматривается устройство дождеприемного колодца у въезда в здание. Из данного колодца ливневые стоки отводятся в открытую проектируемую сеть ливневой канализации (водоотводный лоток вдоль северо-восточной границы земельного участка), далее по кюветам в городскую сеть ливневой канализации.

6 ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ

Отметки строительного нуля проектируемых зданий, сооружений и транспортных коммуникаций определены проработкой существующего рельефа, с учетом выполнения минимального объема земляных работ, в увязке со строительными, технологическими требованиями, данными инженерно-геологических изысканий, обеспечения отвода дождевых и талых вод, а также в увязке с планировочными отметками смежных территорий.

Проектом предусматривается сплошная система вертикальной планировки территорий с перемещением земляных масс.

Отведение поверхностных сточных вод с территории проектирования жилого дома предусмотрено по заданным уклонам продольного и поперечного профиля проектируемых покрытий (в том числе с устройством водоотводных

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							51/18 - ПЗУ.ПЗ	Лист
			Изм.	Колуч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата		

лотков, перекрытых водоприемными решетками), далее по кюветам в городскую сеть ливневой канализации.

Максимальный продольный уклон покрытия проезжей части ул. Железнодорожной – 6,5%, ул. Заозерной – 2,8%. Поперечный уклон составляет 1,5%.

7 ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ

После завершения строительства участок очищается от мусора, и выполняются работы по благоустройству территории, которые включают в себя следующие мероприятия:

- устройство бетонной отмостки проектируемого здания;
- устройство тротуаров, площадки отдыха и хоз. площадки с покрытием брусчаткой;
- устройство резинового покрытия детской игровой и спортивной площадок;
- устройство асфальтобетонного покрытия проезжей части ул. Заозерной и ул. Железнодорожной, съезда в подземную автостоянку, автопарковок;
- устройство травяных газонов;
- восстановление нарушенного благоустройства по окончании строительства.

Конструкция дорожной одежды принята из условий соблюдения норм и требований СП 34.13330.2012.

Одежда проезда, проезжей части улиц и автостоянки запроектирована в «корыте» с установкой по краям покрытия бетонного борта из бортовых камней Бр.100.30.15 по ГОСТ 6665-91 на бетонном основании.

Одежда тротуаров, детской игровой и спортивной площадок запроектирована с покрытием брусчаткой, устраивается в «корыте» с установкой по краям покрытия бетонного борта из бортовых камней Бр.100.20.8 по ГОСТ 6665-91 на бетонном основании.

Одежда площадки отдыха и хоз. площадки запроектирована с резиновым покрытием, устраивается в «корыте» с установкой по краям покрытия бетонного борта из бортовых камней Бр.100.20.8 по ГОСТ 6665-91 на бетонном основании.

Одежда отмостки запроектирована с бетонным покрытием.

Проектом предусмотрено озеленение площадей, свободных от застройки и твердых покрытий.

На плане благоустройства и покрытий показаны проектные положения газонов и твердых покрытий.

Ограждение площадок функционального назначения металлическое секционное.

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата	51/18 - ПЗУ.ПЗ	Лист
							9

Проектом предусмотрены мероприятия по беспрепятственному и удобному передвижению маломобильных групп населения по территории проектирования, на входе в здание и в его помещениях. В местах пересечения тротуаров с проездом предусмотрены пониженные бордюры (см. лист 5 графической части), все тротуары выполнены с продольным уклоном не более 5% и поперечным – не более 1,5%, на входе в жилую часть здания проектом предусмотрен пандус. Напротив входа в офисную часть здания размещены 3 маш.-места для МГН, два из которых расширенные. Таким образом, в данном проекте МГН могут беспрепятственно передвигаться по тротуарам территории проектирования и имеют доступ к помещениям здания, а также к автостоянкам. Между этажами здания МГН перемещаются на грузопассажирском лифте.

Расчет количества стояночных мест автостоянок произведен по Постановлению Правительства Хабаровского края от 27 мая 2013 г. № 136-пр «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Хабаровского края».

Необходимое количество мест гостевых автостоянок (N1) составляет:

$$N1 = N_{\text{кв}} / 100 \times 20^* + S_{\text{офис}} / 100 \times 2, \text{ где}$$

$N_{\text{кв}}$ – количество квартир в здании;

$S_{\text{офис}}$ – общая офисная площадь помещений.

$$N1 = 34 / 100 \times 20 + 356,56 / 100 \times 2 = 14 \text{ маш.-мест.}$$

*Расчет количества мест гостевых автостоянок выполнен с учетом условий реконструкции существующей городской застройки – снижение на 20% от нормативного (примечание к таблице 30).

Необходимое количество мест автостоянок постоянного хранения автомобилей (N2) составляет:

$$N2 = N_{\text{кв}} / 100 \times 50, \text{ где}$$

$N_{\text{кв}}$ – количество квартир в здании;

$$N2 = 34 / 100 \times 50 = 17 \text{ маш.-мест.}$$

Проектом предусмотрены встроенная в здание автостоянка на 17 маш.-мест (в т.ч. 2 расширенных маш.-места для МГН), а также открытые автопарковки вдоль проезжей части ул. Железнодорожной на 13 маш.-мест (в т.ч. 3 маш.-места для МГН, два из которых расширенные) и автопарковка на 12 маш.-мест на дополнительном земельном участке. Проект предусматривает устройство автостоянок на 42 маш.-места в общей сложности.

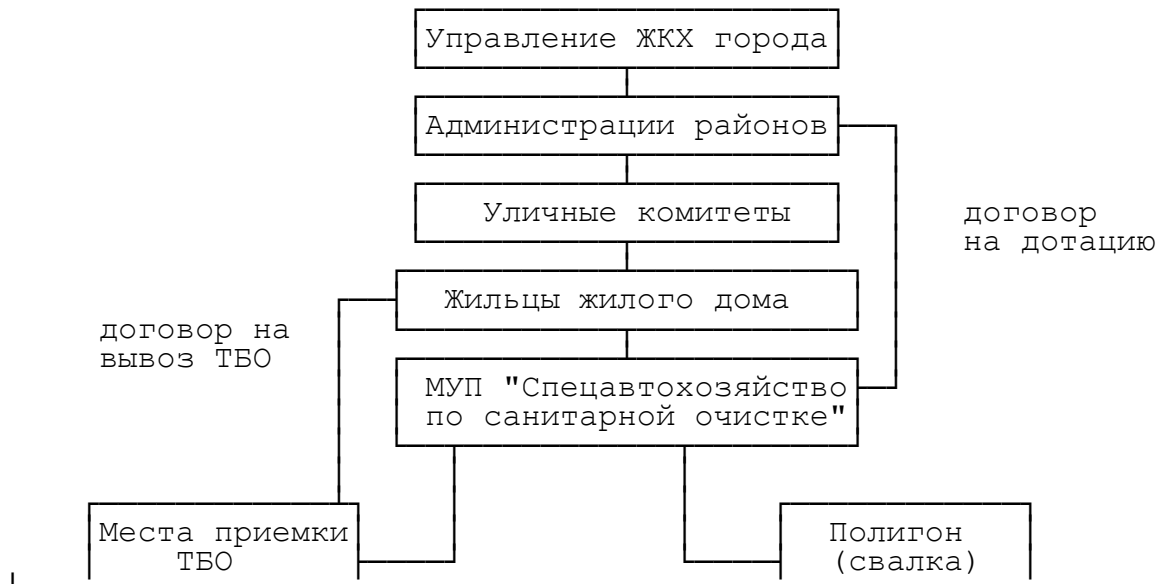
Устройство площадки контейнеров ТБО в пределах земельного участка проектируемого многоквартирного жилого дома в соответствии с п. 8.2.5. СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» не представляется возможным, так как не соблюдается нормативный разрыв от площадки контейнеров ТБО до жилого дома. В связи с этим принято решение о вывозе бытовых отходов

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							51/18 - ПЗУ.ПЗ	Лист
										10
			Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата		

специализированным автотранспортом по планово-регулярной или по звонковой системе. В соответствии с СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания населенных мест», вывоз бытовых отходов производится специализированным автотранспортом на договорной основе согласно графикам. Графики составляются специализированными предприятиями, осуществляющими вывоз бытовых отходов, и согласовываются с органом санитарно-эпидемиологической службы. В маршрутных графиках должно быть указано время прибытия специализированного транспорта, периодичность вывоза бытовых отходов.

Договоры на вывоз отходов заключаются только со специализированными организациями.

СХЕМА ВЫВОЗА ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ С ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО РАСПИСАНИЮ

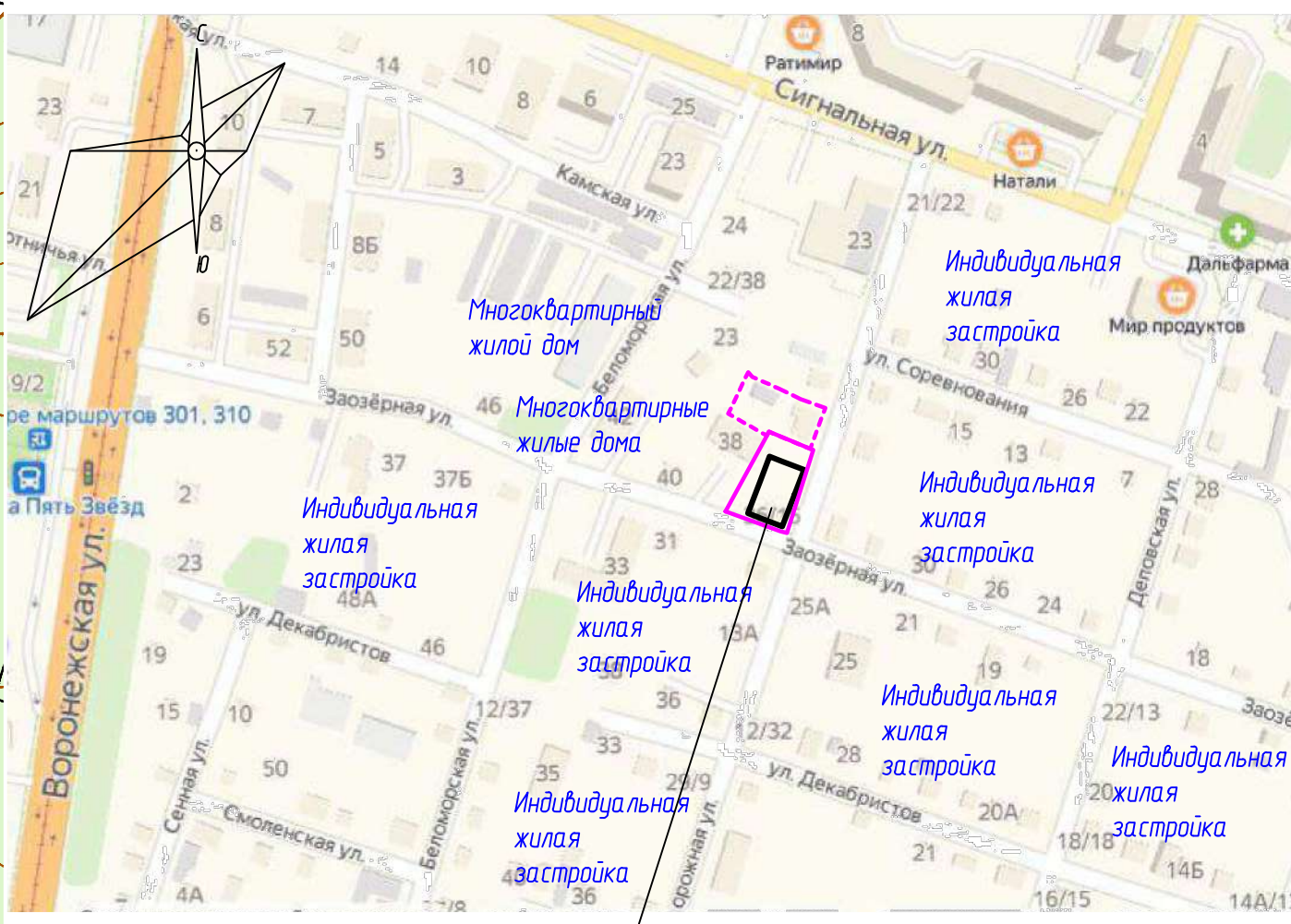
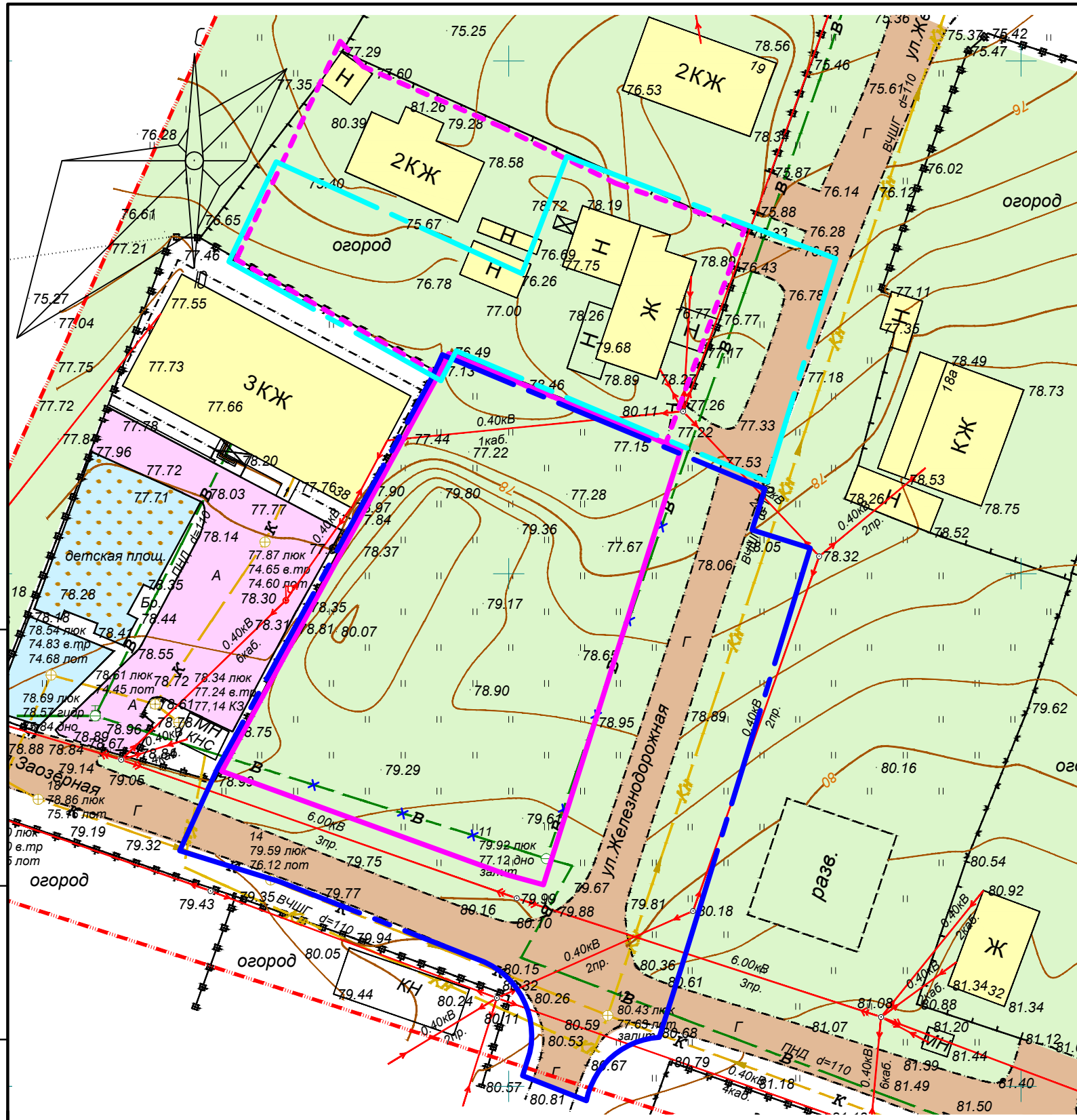


8 ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕШНИЙ И ВНУТРЕННИЙ ПОДЪЕЗД К ОБЪЕКТУ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Транспортные коммуникации, обеспечивающие внешние перевозки, до начала проектирования уже сложились. Въезд (выезд) на территорию (с территории) многоквартирного жилого дома, в т.ч. автотранспорта, выполняющего технологические перевозки, а также пожарных машин и техники, задействованной в процессах ликвидации чрезвычайных ситуаций, осуществляется с проезжей части ул. Железнодорожной. Движение по ул. Железнодорожной двустороннее. Покрытие проезда асфальтобетонное.

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					51/18 - ПЗУ.ПЗ	Лист
			Изм.	Колуч.	Лист	№Док		Подп.

Ситуационный план



Объект проектирования

Местоположение земельного участка: г. Хабаровск, Железнодорожный район, ул. Заозёрная, 36

СОГЛАСОВАНО :

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Условные обозначения

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Существующие огороды, растительность | | Демонтируемые инженерные сети |
| | Существующие здания, постройки, контейнеры | | Границы земельного участка |
| | Существующее асфальтобетонное покрытие проездов | | Границы доп. земельного участка |
| | Существующее грунтовое покрытие улицы | | Красная линия улицы |
| | | | Граница благоустройства |
| | | | Граница благоустройства доп. территории |

1	Зам.				03.2021				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разраб.	Казакова				08.2019				
Проверил	Болгарова				08.2019				
Н.контр.	Хрущева				08.2019				
ГИП	Болгарова				08.2019				

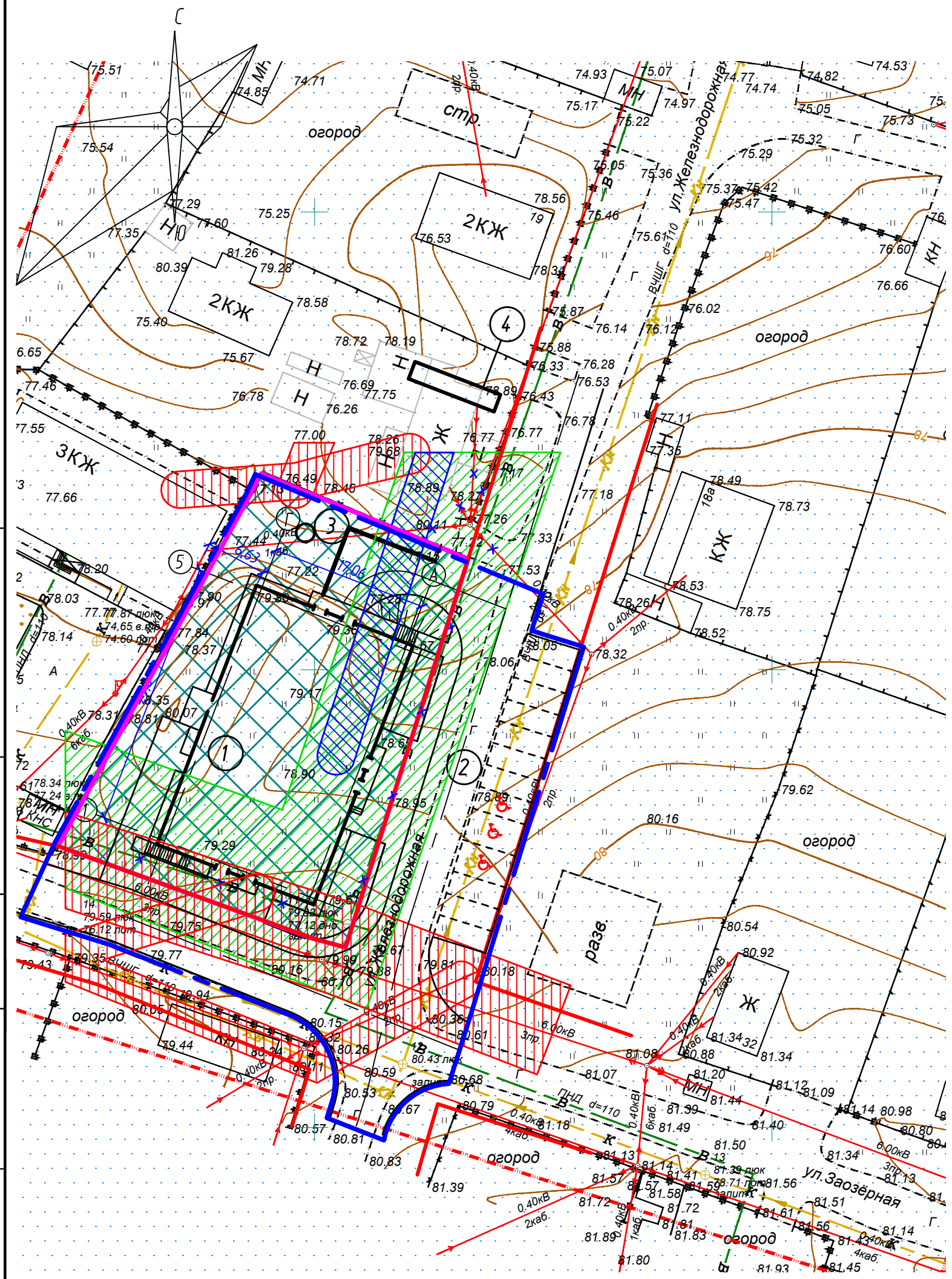
			51/18-ПЗУ		
			Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями на первом этаже и подземной автостоянкой в Железнодорожном районе г.Хабаровска, ул. Заозёрная, 36		
	Стадия	Лист	Листов		
	П	1	6		
Опорный план			ООО "Оргтехстром" г. Хабаровск		
М 1:500					

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³		
			Здания	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		Здания	Всего	
					Здания	Всего	Здания	Всего			
1	Многоквартирный жилой дом	10	1	34	34	592,3	592,3	5189,42	5189,42	17898,6	17898,6

Экспликация зданий и сооружений

Номер по ген-плану	Наименование	Координаты
2	Автопарковка на 13 маш.-мест, в т.ч. 3 для МГН	
3	КНС ливневых стоков	
4	КТПН	



Условные обозначения

- Проектируемое здание
- Места допустимого размещения объектов капитального строительства
- Зона III пояса санитарной охраны источников питьевого и хозяйственного водоснабжения
- Охранная зона сети электроснабжения
- Охранная зона водовода
- Охранная зона сети связи
- Демонтируемые инженерные сети
- Проектируемые подпорные стенки
- Границы земельного участка
- Красная линия улицы
- Граница благоустройства

СОГЛАСОВАНО :

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

					51/18-ПЗУ			
1	Зам.			03.2021	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями на первом этаже и подземной автостоянкой в Железнодорожном районе г.Хабаровска, ул. Заозёрная, 36			
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Казакова				08.2019	П	2	
Проверил	Болгарова				08.2019			
Н.контр.	Хрущева				08.2019	Схема планировочной организации земельного участка		
ГИП	Болгарова				08.2019	М 1:500 ООО "Оргтехстром" г. Хабаровск		

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

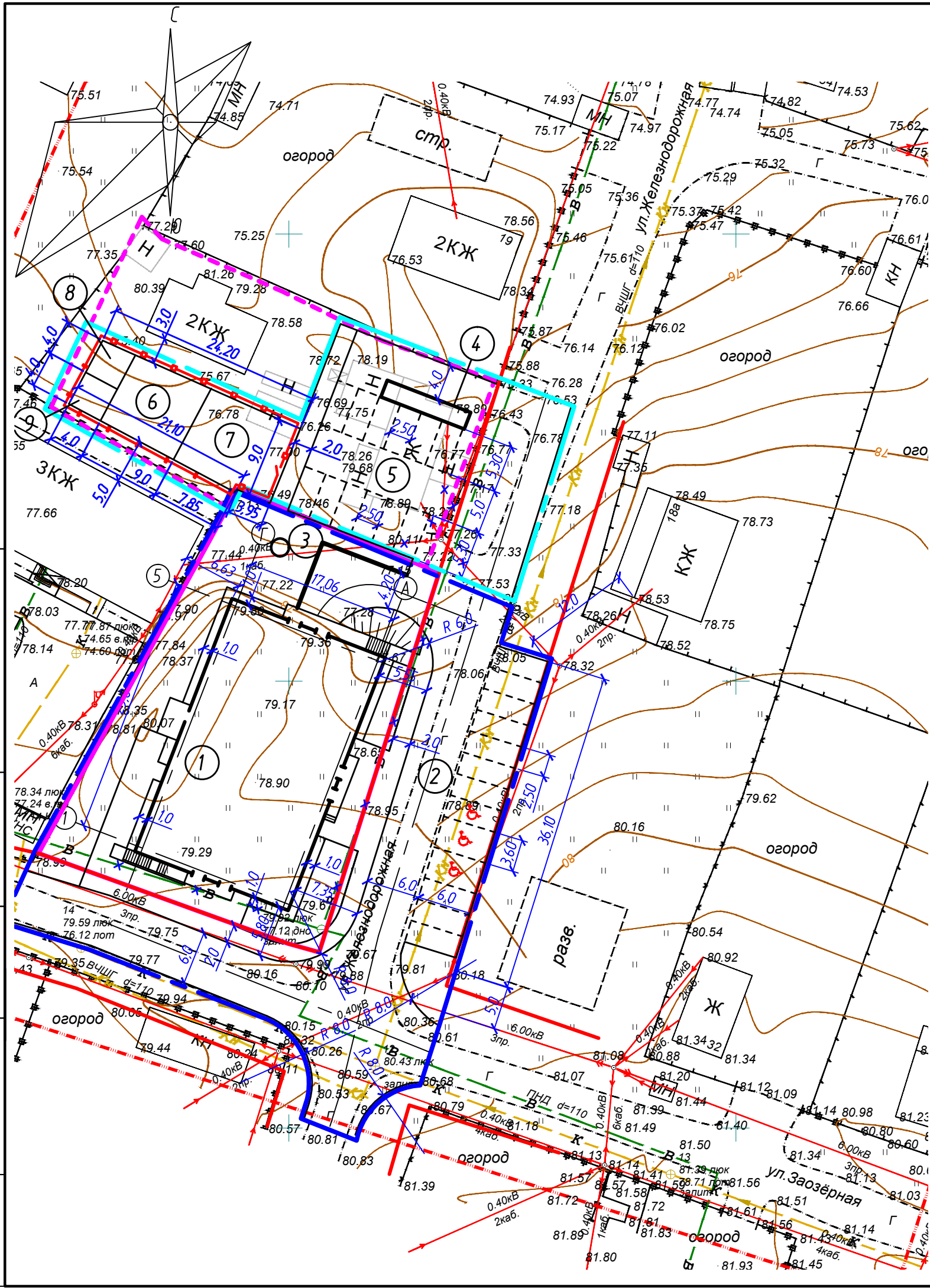
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³		
			Здан-ия	Квартир-но	Застройки		Общая нормируемая		Здания	Всего	
					Зда-ния	Всего	Зда-ния	Всего			
1	Многоквартирный жилой дом	10	1	34	34	592,3	592,3	5189,42	5189,42	17898,6	17898,6

Экспликация зданий и сооружений

Номер по ген-плану	Наименование	Координаты
2	Автопарковка на 13 маш.-мест, в т.ч. 3 для МГН	
3	КНС ливневых стоков	
4	КТПН	
5	Автопарковки на 12 маш.-мест, в т.ч. 3 для МГН	
6	Детская игровая площадка, S = 80 м²	
7	Спортивная площадка, S = 104 м²	
8	Хозяйственная площадка, S = 16 м²	
9	Площадка отдыха, S = 16 м²	

Условные обозначения

	Проектируемое здание		Проектируемые подпорные стенки
	Проектируемые тротуары		Границы земельного участка
	Проектируемая отмостка		Границы доп. земельного участка
	Проектируемые газоны		Красная линия улицы
	Проектируемые дороги, автопарковки		Граница благоустройства
	Проектируемая площадка функционального назначения		Граница благоустройства доп. территории
	Проектируемое ограждение площадки с шумозащитным экраном (h=2,5 м)		
	Демонтируемые инженерные сети		



						51/18-ПЗУ		
1	Зам.			03.2021	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями на первом этаже и подземной автостоянкой в Железнодорожном районе г.Хабаровска, ул. Заозёрная, 36			
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Казакова				08.2020	П	3	
Проверил	Болгарова				08.2020			
Н.контр.	Хрущева				08.2020	Схема генерального плана М 1:500		
ГИП	Болгарова				08.2020			

СОГЛАСОВАНО :

Инв. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №

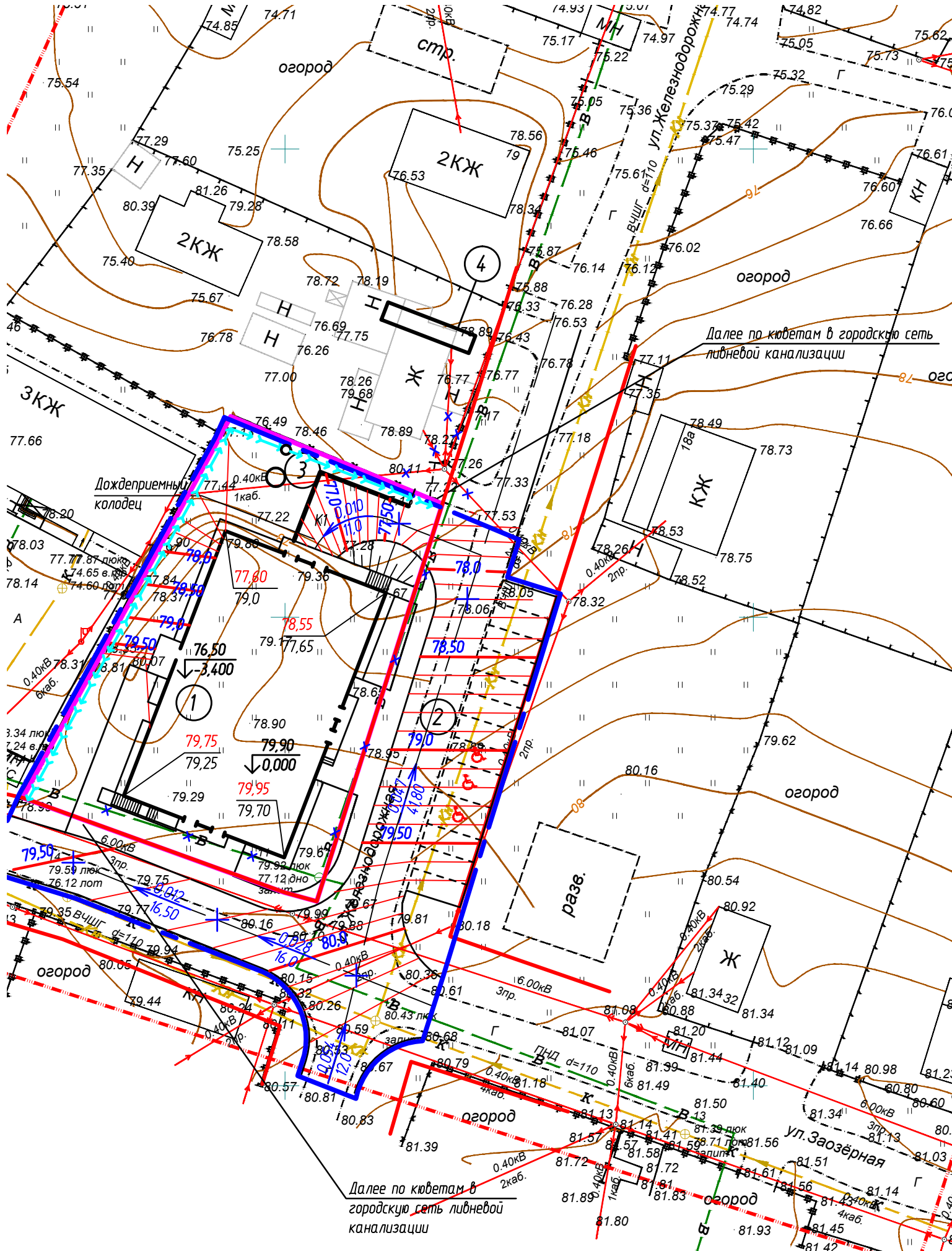
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³		
			Здания	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		Здания	Всего	
					Здания	Всего	Здания	Всего			
1	Многоквартирный жилой дом	10	1	34	34	592,3	592,3	5189,42	5189,42	17898,6	17898,6

Экспликация зданий и сооружений

Номер по ген-плану	Наименование	Координаты
2	Автопарковка на 13 маш.-мест, в т.ч. 3 для МГН	
3	КНС ливневых стоков	
4	КТПН	

						51/18-ПЗУ		
1	Зам.			03.2021	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями на первом этаже и подземной автостоянкой в Железнодорожном районе г.Хабаровска, ул. Заозёрная, 36			
Изм.	Кол.уч.	Лист	И док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Казакова				08.2019	П	4	
Проверил	Болгарова				08.2019			
Н.контр.	Хрущева				08.2019	План организации рельефа		
ГИП	Болгарова				08.2019	ООО "Оргтехстром" г. Хабаровск		
						М 1:500		




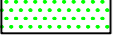




















- Условные обозначения
- Проектируемое здание
 - X X Демонтируемые инженерные сети
 - Проектируемые подпорные стенки
 - ←← Проектируемый водоотводный лоток
 - Границы земельного участка
 - Красная линия улицы
 - Граница благоустройства

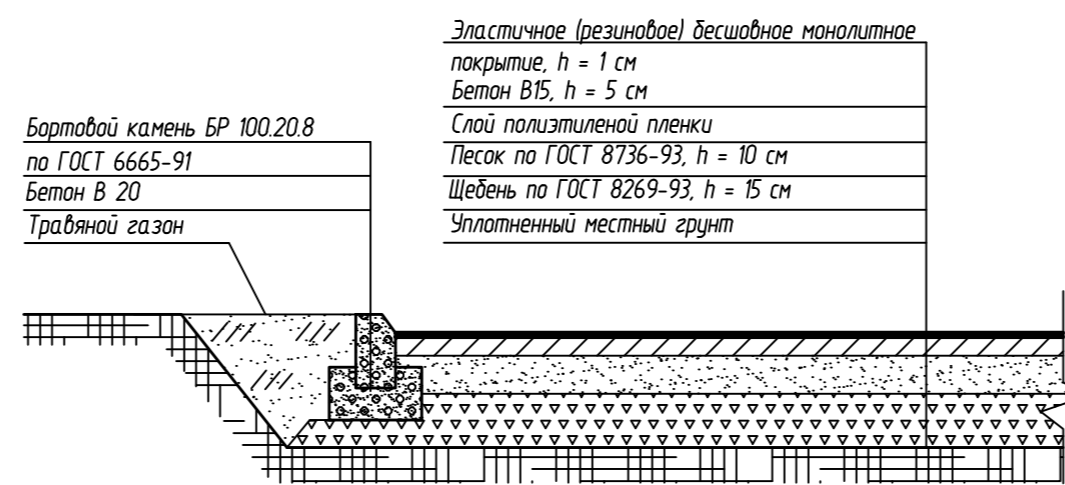
СОГЛАСОВАНО :

Инв. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №

Условные обозначения

-  Проектируемое здание
-  Проектируемые тротуары
-  Проектируемая отмостка
-  Проектируемые газоны
-  Проектируемые дороги, автопарковки
-  Проектируемые площадки функционального назначения
-  Проектируемое ограждение площадки с шумозащитным экраном (h=2,5 м)
-  Проектируемые подпорные стенки
-  Демонтируемые инженерные сети
-  Направление движения автотранспорта
-  Границы земельного участка
-  Границы доп. земельного участка
-  Красная линия улицы
-  Граница благоустройства
-  Граница благоустройства доп. территории
-  5.19.1 (5.19.2)- знак "Пешеходный переход", ГОСТ Р 52290-2004
-  2.4 - знак "Уступите дорогу", ГОСТ Р 52290-2004
-  6.4 - знак "Парковка (парковочное место)", ГОСТ Р 52290-2004
-  8.6.5 - знак "Способ постановки транспортного средства на стоянку", ГОСТ Р 52290-2004
-  8.17 - знак "Инвалиды", ГОСТ Р 52290-2004
-  Дублирование дорожного знака "Инвалиды" (разметка)
-  114.1(114.2)- разметка "Зебра", ГОСТ Р 51256-99

Конструкция покрытия детской игровой и спортивной площадок (Тип 4)



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³		
			Здания	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		Здания	Всего	
					Здания	Всего	Здания	Всего			
1	Многоквартирный жилой дом	10	1	34	34	592,3	592,3	5189,42	5189,42	17898,6	17898,6

Экспликация зданий и сооружений

Номер по ген-плану	Наименование	Координаты
2	Автопарковка на 13 маш.-мест, в т.ч. 3 для МГН	
3	КНС ливневых стоков	
4	КТПН	
5	Автопарковки на 12 маш.-мест, в т.ч. 3 для МГН	
6	Детская игровая площадка, S = 80 м2	
7	Спортивная площадка, S = 104 м2	
8	Хозяйственная площадка, S = 16 м2	
9	Площадка отдыха, S = 16 м2	

Ведомость проездов, тротуаров, площадок

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м²	Примечание
1	Дороги, автопарковка (асфальтобетон)	1	1580	
2	Тротуары (брусчатка)	2	286	
3	Отмостка (бетон)	3	54	
4	Детская игровая площадка (резина)	4	80	
5	Спортивная площадка (резина)	4	104	
6	Хозяйственная площадка (брусчатка)	2	16	
7	Площадка отдыха (брусчатка)	2	16	

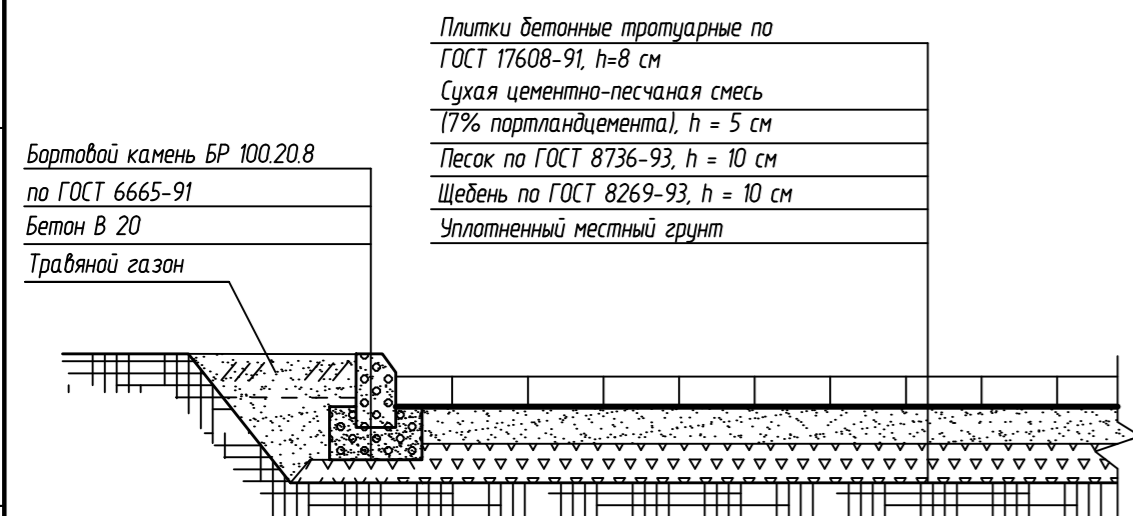
Ведомость элементов озеленения

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол.	Примечание
1	Газон обыкновенный, м2	-	566,7	

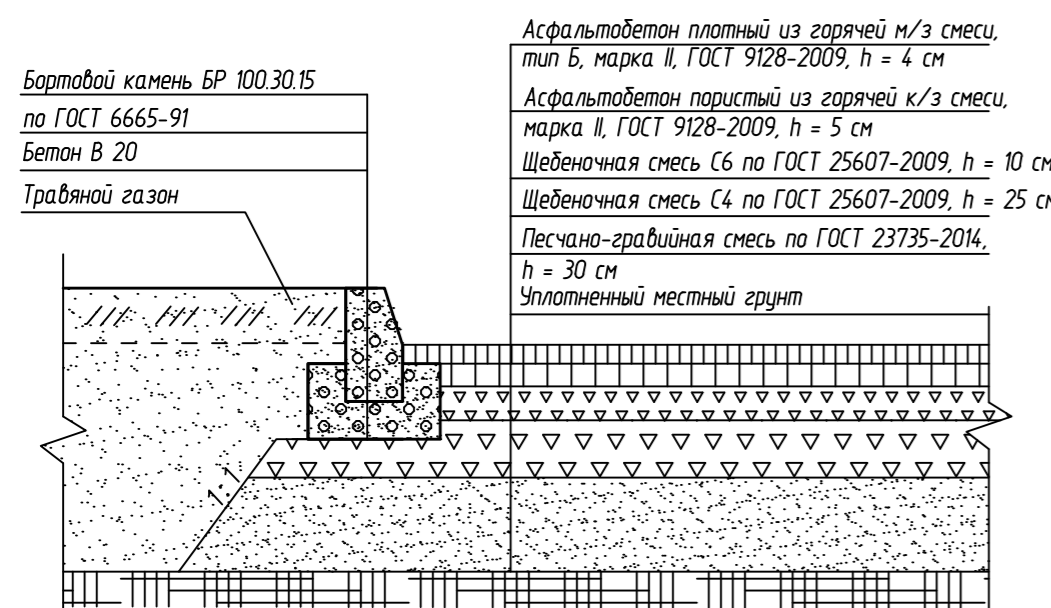
Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Примечание
1	ЗАО "КСИЛ" арт. 001311	Урна	2	

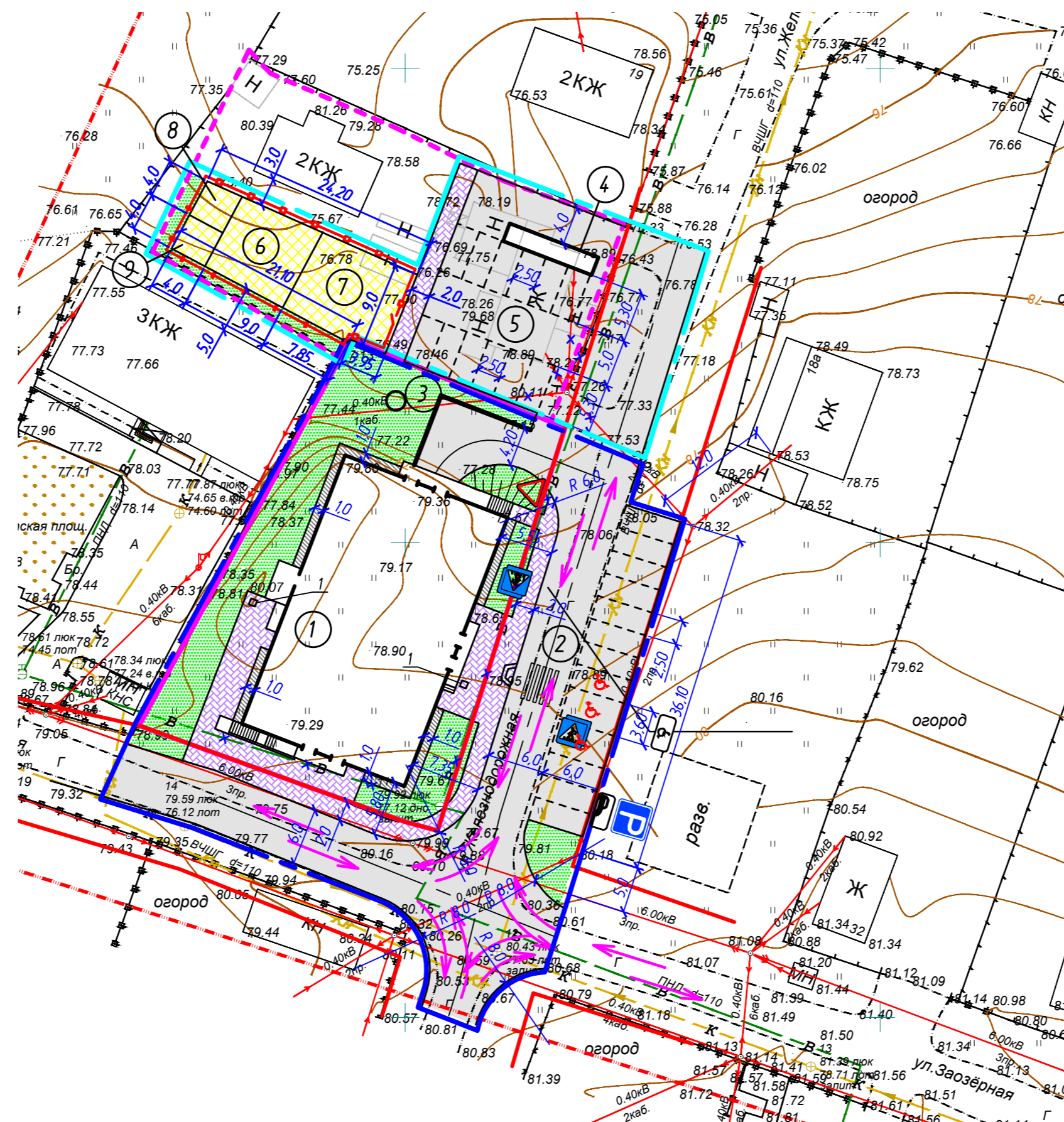
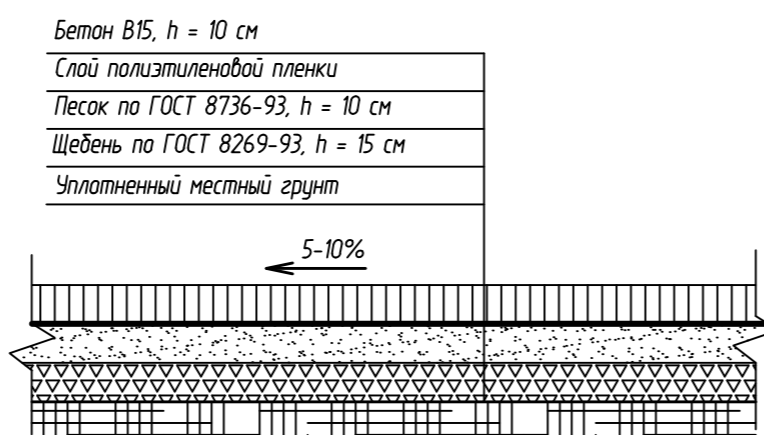
Конструкция одежды тротуаров, площадки отдыха и хоз. площадки (Тип 2)



Конструкция одежды дорог, автопарковок (Тип 1)



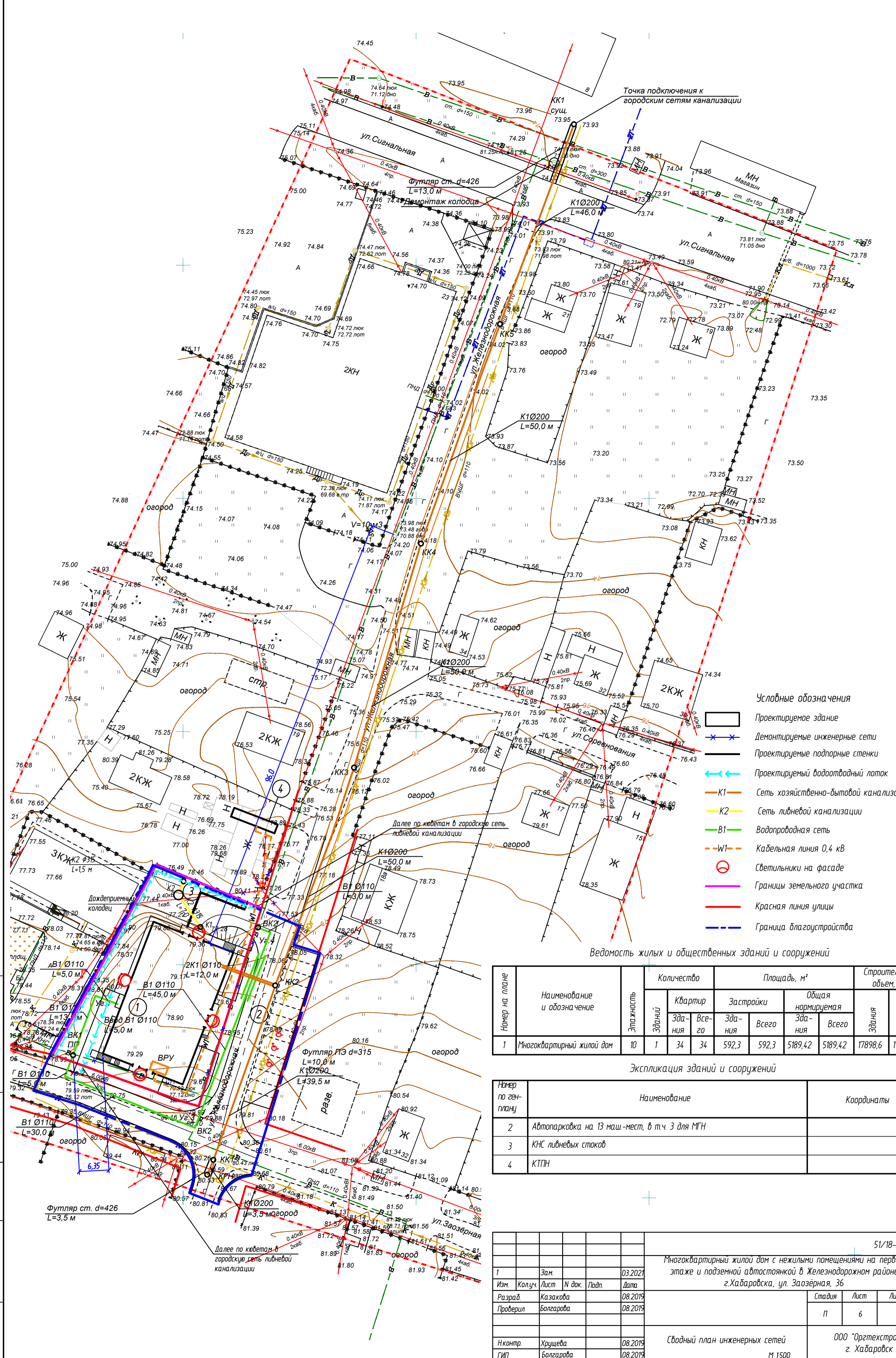
Конструкция одежды отмостки (Тип 3)



СОГЛАСОВАНО:

Инв. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №

				51/18-ПЗУ		
1	Зам.	03.2021	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями на первом этаже и подземной автостоянкой в Железнодорожном районе г.Хабаровска, ул. Заозёрная, 36			
Изм.	Колуч.	Лист	И док.	Подп.	Дата	
Разраб.	Казакова	08.2019				Статья
Проверил	Болгарова	08.2019				Лист
						Листов
						п
						5
И.контр.	Хрущева	08.2019	План благоустройства, озеленения и покрытий М 1:500			000 "Оргтехстрон" г. Хабаровск
ГИП	Болгарова	08.2019				



- Условные обозначения
- Проектируемое здание
 - Демонтируемые инженерные сети
 - Проектируемые подпорные стенки
 - Проектируемый водоотводный лоток
 - K1 - Сеть хозяйственно-бытовой канализации
 - K2 - Сеть лифтовой канализации
 - B1 - Водопроводная сеть
 - W1 - Кабельная линия 0,4 кВ
 - Светильники на фасаде
 - Границы земельного участка
 - Красная линия улицы
 - Граница благоустройства

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³				
			Здания		Застройки		Общая нормируемая				
			Зда-ния	Все-го	Зда-ния	Всего	Зда-ния	Всего			
1	Многоквартирный жилой дом	10	1	34	34	592,3	592,3	5189,42	5189,42	17898,6	17898,6

Экспликация зданий и сооружений

Номер по ген-плану	Наименование	Координаты
2	Автостоянка на 13 маш.-мест, в т.ч. 3 для МГН	
3	КНС лифтовых стоков	
4	КТПН	

				51/18-ПЗУ		
1	Зам.	03.2021	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями на первом этаже и подземной автостоянкой в Железнодорожном районе г.Хабаровска, ул. Заозёрная, 36			
Изм.	Колуч.	Лист	И док.	Подп.	Дата	
Разраб.	Казарова	08.2019				
Проверил	Болгарова	08.2019				
И контр.	Хрущева	08.2019	Сводный план инженерных сетей			
ГИП	Болгарова	08.2019	М 1:500			
				Студия	Лист	Листов
				П	6	
				ООО "Оргтехстрим" г. Хабаровск		

СОГЛАСОВАНО: _____
 Взам. инв. № _____
 Подпись и дата _____
 Инв. № подл. _____